

Versie 06 mei 2025  
TENDERLEIDRAAD openbare procedure

**EKO-1 Almere Projectmatige woningen in blokken  
C2 en C4**

**Tenderleidraad**

Tenderprocedure verkoop grond ten behoeve van  
ontwikkeling projectmatige eengezinswoningen en  
woonappartementen.

Referentienummer      IA2025.03.07  
Datum                      6 mei 2025

Versie	001
Status	Definitief
Tekstgedeelte	21 pagina's
Aantal bijlagen	12
Opgesteld door	Gebiedsontwikkeling
Bestandsnaam	Tenderleidraad EKO, blok C2 en C4 - DEFINITIEF

# INHOUD

1.	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Project in vogelvlucht	4
1.3	Definities	4
1.4	Doel tenderleidraad	5
1.5	Op de tenderprocedure toepasselijk recht en toepasselijke regels	5
1.6	Fouten, omissies en tegenstrijdigheden	<del>6</del> 5
1.7	Gegevens Gemeente	6
2.	Omschrijving van de overeenkomst	7
2.1	Aard en omvang van de overeenkomst	7
2.2	Verplichte afstemming met omgeving en/of andere partijen	8
2.3	Netcongestie	8
2.4	Plaats te verkopen object	8
2.5	Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden	10
2.6	Planning project	10
3.	Voorwaarden aan de procedure	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Communicatie	11
3.3	Vragenronde en inlichtingen	11
4.	Eisen aan de Inschrijver	13
4.1	Uitsluitingsgronden	13
4.2	Geschiktheidseisen	14
4.2.1.	Financiële en economische draagkracht	14
4.2.2	Eisen Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	14
5.	Gunningscriteria	16
5.1	Prijscriterium	16
6.	Het indienen van een Inschrijving	17
6.1	Wijze van inschrijving	17
6.2	Sluitingsdatum en –tijdstip Inschrijving	17
6.3	Eén inschrijving	17
6.4	Inschrijving in samenwerkingsverband (combinatie)	17
6.5	Beroep op een derde	17
6.6	Kosten inschrijving	18
6.7	Gestanddoeningstermijn	18
6.8	Overzicht in te dienen bescheiden	18
6.9	Formulier Grondbieding	18
6.10	Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument	18
7.	Beoordeling Inschrijvingen	20
7.1	Toets op volledigheid en geldigheid	20
7.2	Beoordeling Inschrijving	20
7.3	Loting bij gelijke Grondbiedingen	20
7.4	Verificatie 20	
7.5	Gunningsbeslissing en opschortende termijn	20
7.6	Definitieve gunning	21
7.7	Wachtkamerregeling	21
8.	Planning Tenderprocedure	22

<b>De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze tenderleidraad en zijn separaat bijgevoegd:</b>	
<b>Nummer en titel bijlage</b>	<b>bijlage wordt verstrekt als:</b>
1. Koopovereenkomst	pdf-bestand
2. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 gemeente Almere	pdf-bestand
3. Erratum AV 2019 gemeente Almere	pdf-bestand
4. Stedenbouwkundige Hoofdopzet Stadsblokken New Brooklyn (maart 2025) Beeldkwaliteitsplan en Beschrijving Bouwkavel	pdf-bestand
5. Concept Uitgiftetekeningen	pdf-bestand
6. Inrichtingsplan	pdf-bestand
7. Overzichtskaart Bouwblokken en Partijen EKO d.d. 7 februari 2025	pdf-bestand
8. Visie op Ecologie	pdf-bestand
9. Wachtkamerovereenkomst	pdf-bestand
10. Formulier Grondbieding	word-bestand
11. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	pdf-bestand
12. Referentieformulier	word-bestand

## 1. INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Deze leidraad ziet op de tenderprocedure voor het sluiten van een koopovereenkomst met één partij voor de uitgifte van twee percelen bouwgrond, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van projectmatige grondgebondenwoningen in een rij en Appartementen in het plangebied Europakwartier Oost 1 (EKO-1) te Almere. De Gemeente hanteert hiervoor een openbare tenderprocedure. Op basis van de openbare aankondiging op TenderNed kunnen geïnteresseerde partijen, die voldoen aan de door de Gemeente gestelde eisen, een Inschrijving indienen. De Koopovereenkomst zal uiteindelijk worden gegund aan de Inschrijver die de Inschrijving met de hoogste Grondbieding heeft ingediend.

### 1.2 Project in vogelvlucht

De gemeente Almere geeft grond uit voor de ontwikkeling en bouw van woningen in Europakwartier Oost, ook wel New Brooklyn genoemd. In de wijk zijn en worden naast sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en projectmatige Koopwoningen ook woningen in particulier opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap ontwikkeld en gebouwd. In diverse plinten van appartementengebouwen zijn en/of worden maatschappelijke en commerciële voorzieningen gerealiseerd. De locatie van deze tender, bouwblok C2 en het resterende deel van bouwblok C4, is bedoeld voor de ontwikkeling en bouw van grondgebonden projectmatige rijwoningen van 3 en 4 lagen (maximaal 59) en 16 Meergezinswoningen (Appartementen, Benedenwoningen en/of Bovenwoningen). De rijwoningen mogen zowel Koopwoningen als Vrije Sector Huur zijn. De Appartementen-Meergezinswoningen (16) dienen in de koop te worden aangeboden.

### 1.3 Definities

In de onderhavige tenderleidraad en de overige tenderstukken, dient te worden verstaan onder:

- **'Achterpad'**: een (voet)pad gelegen achter en/of naast de woning(en) om te kunnen komen en te gaan van en naar het Openbaar Gebied;
- **'Appartement'**: een KoopWoning van één verdieping die deel uitmaakt van een gebouw met een gedeelde entree, dan wel een Woning zonder eigen entree, gelegen boven een Benedenwoning;
- **'Aw 2012'**: Aanbestedingswet 2012;
- **'Benedenwoning'**: een Woning op de begane grond met een (eigen) voordeur die (eventueel via de voortuin) op het Openbaar Gebied uitkomt. De Benedenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen;
- **'Betaalbaar'**: Koopwoningen van minimaal 3 kamers met een woonoppervlak van minimaal 60 m<sup>2</sup> GO per Appartement-Woning met een V.O.N.-prijs van maximaal € 405.000,- per Appartement Woning (zegge: vierhonderdvijfduizend euro);
- **'Bouwkavel'**: het (te verkopen) perceel grond dat voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komt;
- **'Bovenwoning'**: een Grondontsloten Woning op een etage. De Bovenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen;
- **'Gemeente'**: de gemeente Almere;
- **'Grondbieding'**: het bedrag dat de Inschrijver aanbiedt als koopprijs voor de onroerende zaak;
- **'Grondontsloten Woning'**: een Woning met eigen voordeur die rechtstreeks (eventueel via een trap) toegankelijk is vanaf het Openbaar Gebied;
- **'Huurwoning(en)'**: de Woning(en) die bestemd zijn voor de verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 7:233 BW;
- **'Inschrijver'**: ondernemer (rechtspersoon) die een Inschrijving doet of heeft gedaan. **Let op! De Inschrijver wordt bij definitieve gunning Koper van de grond. Het is NIET toegestaan om de Koopovereenkomst voortvloeiend uit deze tenderprocedure op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten**;

- **'Inschrijving'**: de aanbidding (offerte) van de Inschrijver onder meer bestaande uit een Grondbidding;
- **'Koper'**: de winnende Inschrijver met wie de Gemeente (door definitieve gunning) de Koopovereenkomst sluit;
- **Koopovereenkomst'**: De overeenkomst tot uitgifte van de te verkopen grond in blokken C2 en C4, locatie Europakwartier Oost 1 te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 75 projectmatige woningen, op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet;
- **'Koopwoning(en)'**: de woning(en) die op de Bouwkavel(s) worden gerealiseerd en die bestemd zijn voor de verkoop aan Particuliere koper(s)/Eindgebruiker(s) ten behoeve van permanente bewoning;
- **'Meergezinswoning'**: een Woning in een gebouw met andere Woningen, zoals een Appartement, Benedenwoning of Bovenwoning;
- **'Minimale Grondbidding'**: het bedrag dat de Inschrijver minimaal moet aanbieden als Grondbidding;
- **'Openbaar Gebied'**: alle delen van het Plangebied die niet beoogd worden om als Bouwkavel te worden uitgegeven aan de Koper dan wel aan een derde en welke openbaar toegankelijk zijn;
- **'Particuliere Koper/Eindgebruiker'**: een natuurlijke persoon die een woning heeft verworven voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden);
- **'Plangebied'**: het gebied Europakwartier Oost 1 (EKO-1);
- **'Uniform Europees Aanbestedingsdocument'**: verklaring die als **bijlage 11** bij deze tenderleidraad is gevoegd, waarin Inschrijver aangeeft of hij voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn
- **'V.O.N.-prijs'**: de koopprijs inclusief omzetbelasting die de Particuliere Koper/Eindgebruiker dient te betalen voor een complete Koopwoning inclusief standaard badkamer/sanitair, inclusief standaard keuken en keukenaansluitingen. De meerprijs van luxe afwerking in sanitair en/of keuken wordt, ongeacht hoe dit in de consumentenprijslijst is opgenomen, niet geacht onderdeel te zijn van de V.O.N.-prijs;
- **'Vrije Sector Huurwoning(en)'**: Huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (voor 2025 vastgesteld op € 1.184,82 per maand);
- **'Woning'**: een Woning (zoals een Appartement, Benedenwoning, Bovenwoning, Koopwoning, Vrije Sector Huurwoning), inclusief overige aanhorigheden en een aandeel in het eventueel behorende Achterpad.

## 1.4 Doel tenderleidraad

Deze tenderleidraad is bedoeld om de Inschrijvers nader inzicht te geven in:

- a. de tenderprocedure;
- b. te ontwikkelen locatie;
- c. de te gunnen Koopovereenkomst;
- d. de opgave;
- e. de geldende uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
- f. de gunningscriteria;
- g. de wijze waarop de Inschrijver dient in te schrijven;
- h. de wijze van beoordeling van de Inschrijvers.

## 1.5 Op de tenderprocedure toepasselijk recht en toepasselijke regels

Deze tenderprocedure volgt een op maat gemaakte procedure.

Op de tenderprocedure is Nederlands recht van toepassing en zijn nadrukkelijk niet van toepassing (tenzij in deze leidraad (of in een bijlage bij de leidraad) uitdrukkelijk anders is bepaald:

- de beginselen van het aanbestedingsrecht;
- de Aanbestedingswet 2012;
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016;
- de Gids Proportionaliteit.

Door een Inschrijving in te dienen, stemt de Inschrijver in met de voorwaarden en proceduregang zoals in deze leidraad zijn bepaald.

## 1.6 Fouten, omissies en tegenstrijdigheden

De onderhavige tenderleidraad en bijbehorende bijlagen zijn met grote zorg opgesteld. Indien deze desondanks kennelijke fouten, omissies of tegenstrijdigheden bevatten, dient de Inschrijver hiervan tijdig vóór het sluiten van de inschrijvingstermijn melding te maken bij de Gemeente, zodat de Gemeente dit, indien nodig, tijdig kan herstellen. Indien Inschrijver dit nalaat en fouten, omissies of tegenstrijdigheden pas later aan de orde stelt, terwijl deze hem bekend waren of hadden moeten zijn, kan dit tot gevolg hebben dat hij zich hierop niet meer kan beroepen in een eventuele (bezwaar)procedure bijvoorbeeld tegen de (voorgenomen) gunningbeslissing.

Daarenboven hanteert de Gemeente een algemene vervaltermijn: indien de Inschrijver niet uiterlijk 5 dagen voorafgaand aan de einddatum voor het indienen van de Inschrijving een kort geding bij de Rechtbank Midden Nederland aanhangig heeft gemaakt over een aspect zoals hiervoor bedoeld, kan ter zake niet meer in rechte worden opgekomen, in kort geding noch in hoofdzaak. De Inschrijver gaat via indiening van zijn Inschrijving akkoord met dit verval van recht. Dit is slechts een uiterste termijn, het ligt op de weg van Inschrijver om onverwijld een kort geding aanhangig te maken, indien en zodra duidelijk is dat Inschrijver en Gemeente over een of meer essentiële punten van mening verschillen. De Gemeente handelt ten aanzien van de voortgang van de tenderprocedure naar bevind van zaken.

## 1.7 Gegevens Gemeente

Gemeente Almere  
Postbus 200  
1300 AE ALMERE

Namens de gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling (GO). Contactpersoon voor deze procedure is: Caroline Reiling, afdeling Inkoop & Subsidie. Indien er een storing is in TenderNed is zij te bereiken via [inkoop@almere.nl](mailto:inkoop@almere.nl) of via het algemene telefoonnummer van gemeente Almere: 14 036.

## 2. OMSCHRIJVING VAN DE OVEREENKOMST

### 2.1 Aard en omvang van de overeenkomst

Met de winnaar van de tenderprocedure zal een Koopovereenkomst worden gesloten. Deze Koopovereenkomst is als **bijlage 1** gevoegd bij de onderhavige tenderleidraad. In de Koopovereenkomst wordt onder meer vastgelegd wat de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie zijn.

Op de uit te geven percelen mogen maximaal 75 woningen in maximaal 3 en 4 lagen gerealiseerd worden in de volgende verdeling:

#### Blok C2

Maximaal 34 grondgebonden rijwoningen, deze mogen zowel koop als vrije sector huur zijn.

#### Blok C4

Maximaal 41 woningen, waarvan maximaal 25 grondgebonden rijwoningen welke zowel Kkoopwoningen als Vvrije Ssector Hhuurwoningen mogen zijn, en 16 Appartementen Meergezinswoningen (Appartementen, Benedenwoningen en/of Bovenwoningen) (hard getal) bestemd voor de verkoop, (ver)huur is niet toegestaan. Van de 16 Appartementen Meergezinswoningen dienen er 8 Meergezinswoningen in de categorie Betaalbaar te vallen.

Voor de Gemeente is het van groot belang dat de grond van Blok C4 als eerste wordt afgenomen en dat als eerste wordt gestart met de bouw van de woningen van Blok C4 ter beperking van de overlast van het bouwproces voor de huidige bewoners van dit blok en in verband met de volgorde van het woonrijp maken van het openbaar gebied rondom de bouwblokken.

De Minimale Grondbieding bedraagt € 12.392.588,-, exclusief overdrachtsbelasting of omzetbelasting, met uitzondering van een gedeelte van blok C4 zoals met arcering aangegeven op de (concept) uitgiftetekening C4 d.d. 14 juni 2022 die als bijlage A-2 is toegevoegd bij de koopovereenkomst (reeds aangelegd Achterpad).

De Gemeente verklaart dat zowel het te verkopen perceel C2 als het grootste gedeelte van perceel C4 zijn aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is over deze percelen geen omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd, met dien verstande dat met betrekking tot perceel C4 het volgende geldt: Over ca 2,6% van het perceel (reeds aangelegd Achterpad), onderdeel van C4, is wel omzetbelasting verschuldigd. Dit gedeelte dient te worden aangemerkt als nieuw vervaardigd onroerend goed, wat voor het eerst in gebruik is genomen in het derde kwartaal van 2024 (september). De Koopprijs voor dit gedeelte van het perceel C4 is exclusief omzetbelasting; desgewenst kan ten tijde van de levering (notarieel transport) worden geopteerd voor belaste levering van het reeds aangelegde Achterpad. De Koper dient voor dit Achterpad zelf een beroep te doen op eventuele vrijstelling van overdrachtsbelasting.

Hetgeen in de vorige alinea is opgenomen zal ook in de te sluiten Koopovereenkomst worden opgenomen. Het reeds aangelegde Achterpad is aangegeven op bijlage 5 van deze Tenderleidraad en bijlage A-2 van de Koopovereenkomst.

## **2.2 Verplichte afstemming met omgeving en/of andere partijen**

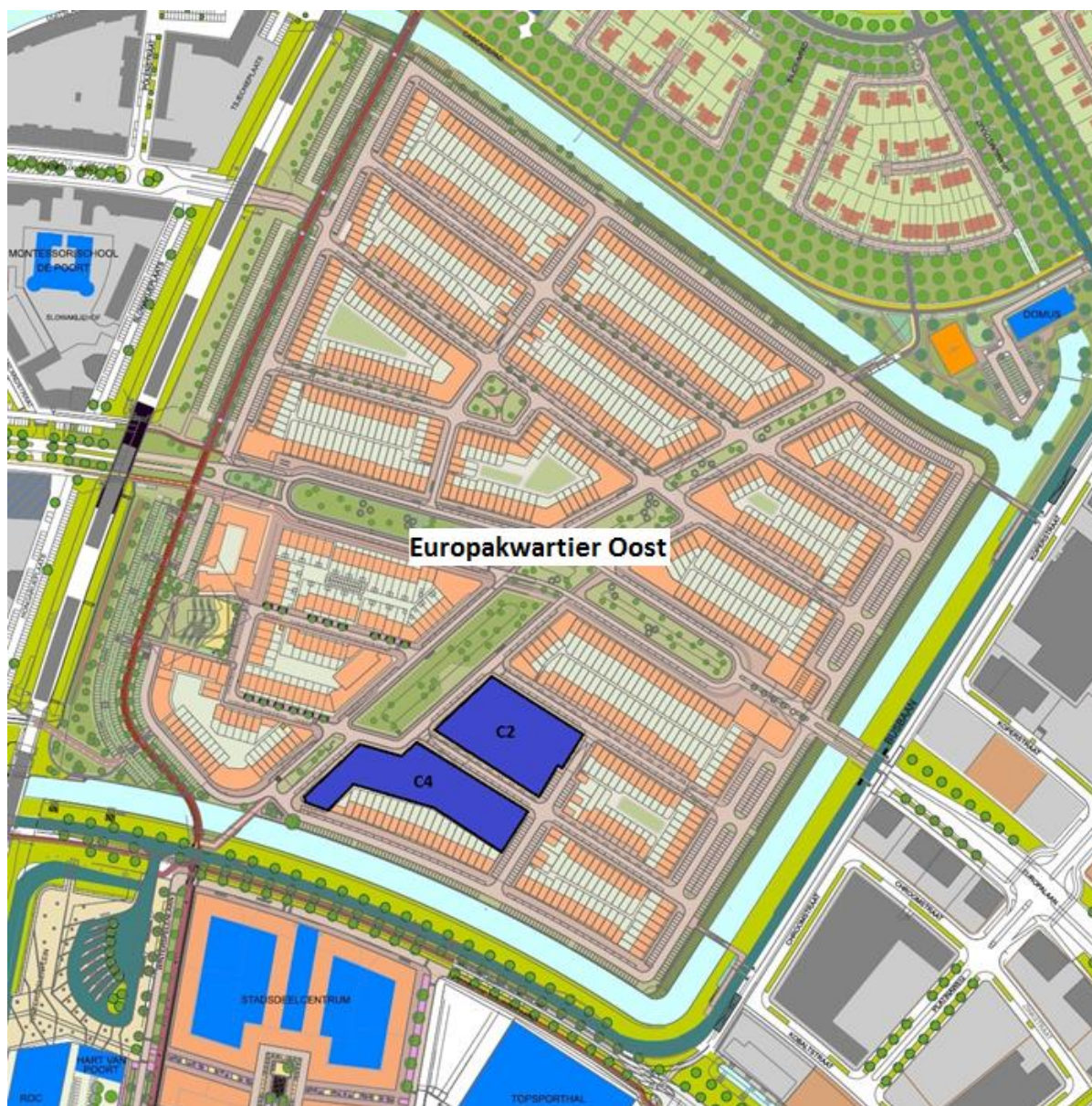
De Koper zal waar nodig en/of aanwijzing van de Gemeente zorgdragen voor voldoende afstemming met de omgeving en/of met andere (nuts)partijen die in het Plangebied ontwikkelen, dan wel een eigendomspositie hebben, en/of partijen die in het Plangebied (civiele) werkzaamheden verrichten, al dan niet in opdracht van de Gemeente. Grenzend aan blok C2 ligt een perceel met daarop een middenspanningsruimte (traforuimte) van Liander, zie de afbeelding onder paragraaf 3.5. De Koper zal deze ommetselen in dezelfde steen als de tuinmuur en/of de woning waaraan de middenspanningsruimte grenst. Een en ander is nader uitgewerkt in de Koopovereenkomst.

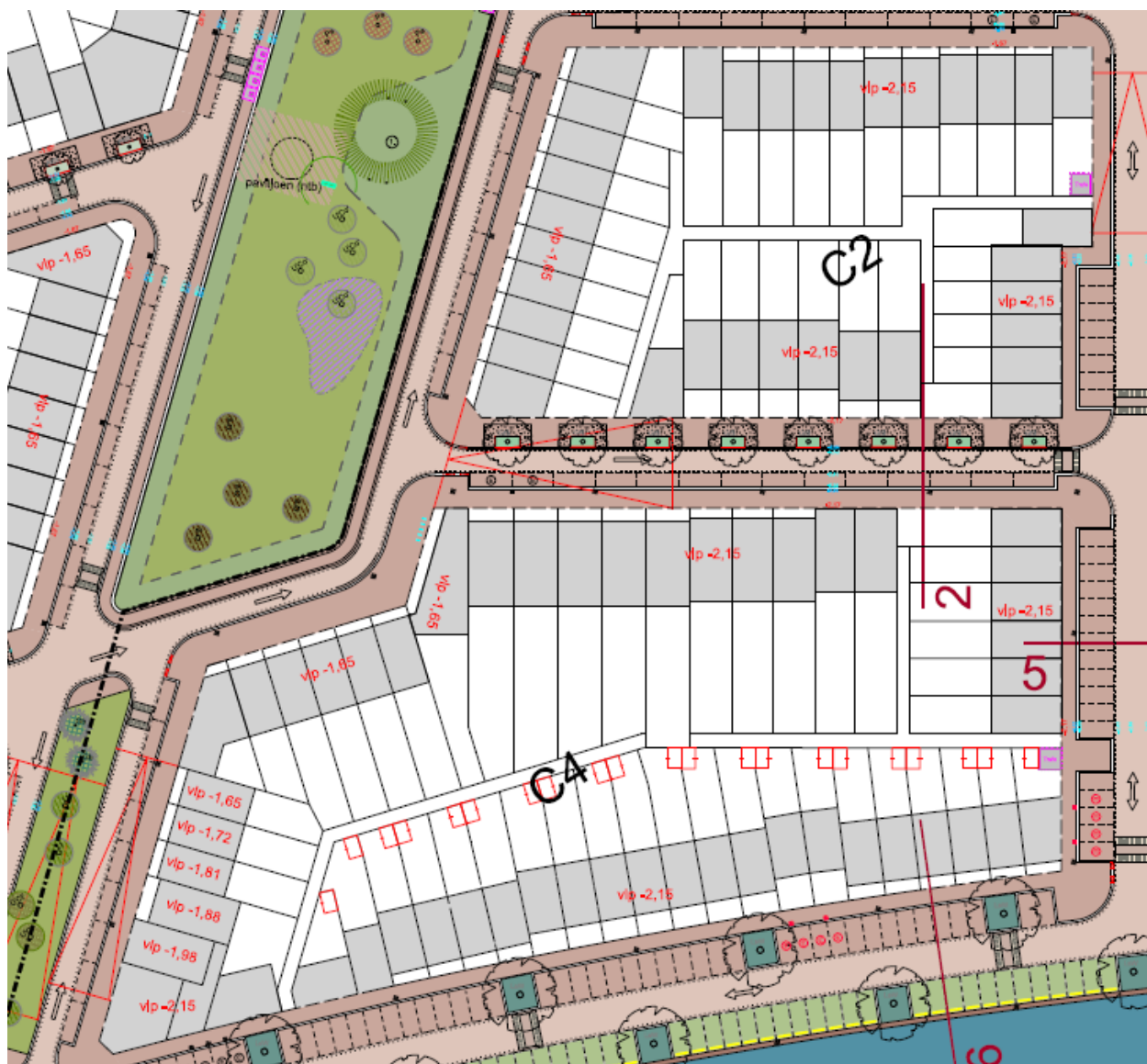
## **2.3 Netcongestie**

De Inschrijver is ermee bekend en aanvaardt voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet en wanneer verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het bouwplan.

## **2.4 Plaats te verkopen object**

NL –Almere, kadastraal sectie W, nummer 5858 (gedeeltelijk).  
De Gemeente verwijst naar hierna volgende afbeeldingen.





## 2.5 Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden

Op de te gunnen Koopovereenkomst zal Nederlands recht van toepassing zijn.

Tevens zullen op de te gunnen Koopovereenkomst de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de gemeente Almere en het Erratum Algemene Voorwaarden 2019 van toepassing zijn.

## 2.6 Planning project

Activiteit	Datum
Ondertekening Koopovereenkomst	Uiterlijk 14 kalenderdagen na definitieve gunning
Betaling 10% van de totale Grondbieding	Uiterlijk 30 kalenderdagen na definitieve gunning
Levering onroerende zaak C2	Uiterlijk 1 maart 2027
Levering onroerende zaak C4	Uiterlijk 1 september 2026

Voor een nadere uitwerking van de planning verwijzen wij u naar Bijlage 1 Koopovereenkomst.

### **3. VOORWAARDEN AAN DE PROCEDURE**

#### **3.1 Algemeen**

De Gemeente behoudt zich het recht voor:

- a. de tenderprocedure tussentijds, al dan niet tijdelijk, stop te zetten;
- b. de tijdsplanning van de tenderprocedure te wijzigen;
- c. de Koopovereenkomst in het geheel niet te sluiten.

Aan een besluit om de planning te wijzigen, niet te gunnen en/ of de tenderprocedure voortijdig te beëindigen kunnen door Inschrijvers geen aanspraken op de Koopovereenkomst, gederfde winst of andere schade jegens de Gemeente worden ontleend.

#### **3.2 Communicatie**

De tenderprocedure verloopt geheel digitaal via TenderNed.

Het is Inschrijvers niet toegestaan om in het kader van deze tenderprocedure rechtstreeks contact op te nemen met (medewerkers van) de Gemeente, anders dan met de (onder par. 1.7 genoemde) contactpersoon via TenderNed. Indien Inschrijver zich niet houdt aan het voorgaande en de Gemeente van oordeel is dat een Inschrijver getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de tenderprocedure kan bezorgen, wordt Inschrijver uitgesloten van de tenderprocedure.

#### **3.3 Vragenronde en inlichtingen**

Inschrijvers kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment (zie hoofdstuk 8) vragen indienen over deze tenderprocedure en de daarbij behorende tenderdocumenten. Vragen worden gesteld via de Vraag en Antwoord module van TenderNed. Alle vragen dienen separaat en geanonimiseerd gesteld te worden.

De vragen en de antwoorden zullen uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd – als nota van inlichtingen op TenderNed worden geplaatst. Middels de nota van inlichtingen kan de Gemeente voorwaarden in de tenderleidraad en overige tenderdocumenten wijzigen.

De Gemeente zal eventueel gestelde vragen die na het uitkomen van de Nota van Inlichtingen binnenkomen, beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, zullen deze vragen alsnog beantwoord worden middels een volgende Nota van Inlichtingen.

Door de Gemeente na verzending van de tenderdocumentatie verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk middels een Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd. De Nota van Inlichtingen maakt deel uit van de tenderdocumenten en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Middels de Nota van Inlichtingen kan de gemeente tevens punten in deze Tenderleidraad wijzigen. Het is van belang dat Inschrijvers alle elementen uit hun voorgenomen Inschrijving, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke suggesties en in hun ogen verbeteringen, tijdens de vragenronde aan de Gemeente ter beoordeling voorleggen. De gemeente is niet verplicht de voorstellen over te nemen.

Inschrijver kan verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economisch belangen van de onderneming. Hiertoe dient Inschrijver bij het stellen van een vraag in TenderNed het

betreffende vinkje aan te zetten en het verzoek te motiveren. Indien de Gemeente dit verzoek afwijst, zal de Gemeente de desbetreffende Inschrijver hierover berichten. Indien de Inschrijver de vraag toch beantwoord wenst te hebben, kan hij de vraag opnieuw stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

Voor de meest actuele werkwijze met betrekking tot het gebruik van TenderNed verwijst de Gemeente naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voorondernemingen>. U kunt ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

## 4. EISEN AAN DE INSCHRIJVER

### 4.1 Uitsluitingsgronden

De Gemeente hanteert de dwingende uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.86 van de Aanbestedingswet 2012. Deze uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Daarnaast heeft de Gemeente in het UEA aangekruist welke facultatieve uitsluitingsgronden ex artikel 2.87 Aan bestedingswet 2012 van toepassing zijn op de onderhavige tenderprocedure.

Inschrijvers dienen middels het UEA (bijlage 11) te verklaren dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Het UEA dient bij inschrijving te worden ingediend. Indien één of meerdere van de uitsluitingsgronden op de Inschrijver (of één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband) van toepassing zijn, zal de Inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

Ten aanzien van deze bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden zal de Gemeente aansluiting zoeken bij de Aanbestedingswet 2012 (art. 2.89 Aw 2012). Dit betekent dat de Gemeente een Gedragsverklaring Aanbesteden vereist en een verklaring van de Belastingdienst, waaruit blijkt dat de Inschrijver aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en van sociale zekerheidspremies heeft voldaan. Deze documenten hoeven nog niet bij inschrijving te worden ingediend. Alleen de winnende Inschrijver dient deze stukken na een verzoek daartoe van de Gemeente binnen 5 dagen in te dienen.

**Let op!** De Gemeente wijst de Inschrijvers erop dat het verkrijgen van een Gedragsverklaring Aanbesteden de nodige tijd in beslag neemt. Inschrijvers wordt derhalve aangeraden tijdig een aanvraag hiervoor te doen.

#### *Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten*

Op 8 april 2022 heeft de Europese Unie een vijfde sanctiepakket met beperkende maatregelen tegen Rusland aangenomen vanwege Poetins inval in Oekraïne. Door dit sanctiepakket geldt er een volledig verbod op de deelname van Russische onderdanen en entiteiten aan overheidsopdrachten in de EU. Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft een circulaire uitgegeven met daarin de details over dit sanctiepakket. Deze circulaire is geplaatst op de website van Pianoo<sup>1</sup>. Hetgeen in die circulaire is bepaald is van overeenkomstige toepassing op de onderhavige tenderprocedure. In de circulaire is bepaald dat dit verbod ook geldt voor opdrachten van een overheid die niet aanbestedingsplichtig zijn volgens de Aanbestedingswet.

In verband met genoemd sanctiepakket hanteert de Gemeente de navolgende aanvullende uitsluitingsgrond. Uitgesloten van deelname aan de onderhavige tenderprocedure zijn:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

Indien de Inschrijver een Inschrijving indient, verklaart hij daarmee dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem (of één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband) van toepassing is.

---

<sup>1</sup> Circulaire: Nieuw sanctiepakket Rusland heeft gevolgen voor overheidsaanbestedingen-14 april 2022 (pianoo.nl)

## 4.2 Geschiktheidseisen

### 4.2.1. Financiële en economische draagkracht

Inschrijver dient aan de volgende geschiktheidseis(en) te voldoen:

- Continuïteit: er mogen geen signalen zijn dat de continuïteit van Inschrijver in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar.

Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen, dient de Inschrijver het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen en te ondertekenen. De Gemeente kan Inschrijver verzoeken op kosten van Inschrijver een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens ten aanzien van de continuïteit correct zijn weergegeven.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseis leidt tot uitsluiting van de procedure.

### 4.2.2 Eisen Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Voor het toetsen van de technische en beroepsbekwaamheid dient Inschrijver minimaal één referentieproject in, voorzien van een toelichting, waaruit blijkt dat de Inschrijver beschikt over onderstaande competenties. De referentie mag niet ouder zijn dan vier (4) jaar (te rekenen vanaf het moment van inschrijving op deze tender).

- Competentie 1: Ervaring met het zelfstandig\*, op eigen naam en voor eigen rekening en risico\*\* ontwikkelen en (laten) realiseren van ten minste 45 projectmatige grondgebonden rijwoningen, waarvan een substantieel deel (minimaal 30 woningen) bestaat uit woningen met ten minste drie volwaardige bouwlagen (qua verdiepingshoogte), met vaste binnentrappen onderling verbonden, gerealiseerd in een stedelijke of dorpse (bebouwde) omgeving\*\*\*.
- Competentie 2: Ervaring met het zelfstandig\*, eigen op naam en voor eigen rekening en risico\*\* ontwikkelen en (laten) realiseren van een compact appartementenblok met minimaal 8 en maximaal 16 Appartementen\*\*\*\* in een stedelijke of dorpse (bebouwde) omgeving\*\*\*.

\* Onder 'zelfstandig' wordt verstaan: het daadwerkelijk op naam en risico van de inschrijvende entiteit uitvoeren van referentieproject(en), met aantoonbare eindverantwoordelijkheid.

\*\* Onder 'voor eigen rekening en risico' wordt verstaan: dat de Inschrijver het project voor eigen economisch risico en baten heeft ontwikkeld en gerealiseerd, hetzij zelf, hetzij via een gelieerde entiteit (zoals een concernvennootschap of project-BV). Daarbij geldt dat de Inschrijver zich technische bekwaamheid slechts kan toerekenen indien hij de werkzaamheden waarop deze bekwaamheid berust zelf heeft verricht, dan wel in zijn opdracht heeft laten verrichten.

\*\*\* Onder 'bebouwde omgeving' wordt verstaan: een locatie die grenst aan of is omsloten door bestaande stedelijke of dorpse bebouwing (inbreidingslocaties).

\*\*\*\* Voor de definitie van een appartement, zie paragraaf 1.3 van deze Tenderleidraad.

Indien de Inschrijver zich ten behoeve van Competentie 1 en/of Competentie 2 beroept op de ervaring van een derde partij (waaronder een concernvennootschap), dient de Inschrijver daarbij aan te tonen door middel van bijvoorbeeld een beschikbaarheidsverklaring of een overeenkomst van hoofdelijke aansprakelijkheid, dat Inschrijver daadwerkelijk zelfstandig, voor eigen rekening en eigen risico en op duurzame wijze heeft beschikt over deze middelen of ervaring gedurende de looptijd van de als referentie ingediende opdracht(en).

Voor de onderbouwing ten behoeve van het aantonen van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid dient de Inschrijver het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en het ingevulde referentieformulier (Bijlage 12) in te dienen. Indien Inschrijver een beroep heeft gedaan op

een derde om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, dient bij inschrijving tevens een UEA van deze derde te worden ingediend.

Het niet aantonen en/of het niet voldoen aan de gevraagde competenties leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure. De gemeente behoudt zich het recht voor de juistheid van de verstrekte informatie te verifiëren bij de referenten. Hiervoor dienen contactgegevens van de betreffende contactpersonen te worden opgegeven.

## 5. GUNNINGSCRITERIA

### 5.1 Prijscriterium

De Inschrijving wordt beoordeeld op basis van de Grondbieding zoals ingevuld op het formulier Grondbieding. De Inschrijver met de hoogste totale Grondbieding is de winnende Inschrijver.

Het bedrag dat door de Gemeente als minimum is vastgesteld voor de Grondbieding bedraagt € 12.392.588,-. De Inschrijver dient er bij zijn Grondbieding rekening mee te houden dat voor geheel perceel C2 en het merendeel van perceel C4, in totaal ca 97,4%, geen omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd, en voor ca. 2,6% (in verband met het reeds aangelegd Achterpad) wel omzetbelasting verschuldigd is. De Grondbieding is voor 97,4 % vrij van omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting. De grondbieding met betrekking tot het reeds aangelegde achterpad is inclusief omzetbelasting. Zie voor een verdere toelichting paragraaf 2.1. De Grondbieding mag niet lager zijn dan voornoemd bedrag. Een Inschrijving met een Grondbieding onder € 12.392.588,- wordt als ongeldig terzijde gelegd.

Voor een nadere toelichting op de koopprijs en het notarieel transport verwijzen wij u naar Bijlage 1 Koopovereenkomst en het hierboven in 2.1 bepaalde.

## 6. HET INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING

### 6.1 Wijze van inschrijving

De Inschrijving dient te worden ingediend via TenderNed en te zijn opgesteld in de Nederlandse taal.

In de tabel van paragraaf 6.8 is opgesomd welke stukken moeten worden ingediend. Elk van die stukken moet als digitaal bestand via TenderNed worden ingediend.

Het is Inschrijvers niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bijlagen, anders dan het invullen van de gevraagde gegevens of informatie op de daarvoor bestemde plaats volgens de verstrekte aanwijzingen. Het ongeoorloofd aanbrengen van wijzigingen in een bijlage leidt tot ongeldigheid van de Inschrijving en uitsluiting van deelname aan de tenderprocedure.

### 6.2 Sluitingsdatum en -tijdstip Inschrijving

De Inschrijving moet zijn ontvangen op de datum en het tijdstip als genoemd in de [Planning Tenderprocedure](#) in hoofdstuk 8. Een Inschrijving die na dit tijdstip is ontvangen, is ongeldig. Het risico van te late ontvangst is voor Inschrijver. Dit laatste geldt ook indien de te late ontvangst het gevolg is van een storing bij TenderNed. Indien er een algemene storing is bij TenderNed op het moment van of nabij de sluitingstermijn, kan de Gemeente besluiten het tijdstip van Inschrijving te verplaatsen, maar zij is daartoe niet verplicht.

### 6.3 Eén inschrijving

Ten aanzien van het indienen van een Inschrijving geldt het volgende:

- Een onderneming mag slechts één inschrijving indienen in het kader van deze tender.
- Inschrijving door ondernemingen die tot één en dezelfde holding behoren, is slechts toegestaan indien door de ondernemingen wordt aangetoond dat de Inschrijvingen in onafhankelijkheid zijn opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst of anderszins in gevaar komt. Na een verzoek hiertoe van de Gemeente dienen de Inschrijvers binnen vijf werkdagen de bewijsstukken hiervoor in te dienen. Indien niet kan worden aangetoond dat de Inschrijvingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen en/of de mededinging niet is geschaad, leidt dit tot uitsluiting van de betreffende Inschrijver van de tenderprocedure.

### 6.4 Inschrijving in samenwerkingsverband (combinatie)

Inschrijven in een samenwerkingsverband / combinatie van twee of meer ondernemingen is niet toegestaan.

### 6.5 Beroep op een derde

Het is de Inschrijver toegestaan om zich te beroepen op de deskundigheid of ervaring van een derde partij (waaronder een concernvennootschap), om aan de gestelde geschiktheidseisen zoals gesteld onder paragraaf 4.2.2. (Eisen Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid) te voldoen. De Inschrijver dient daarbij aan te tonen door middel van bijvoorbeeld een beschikbaarheidsverklaring of een overeenkomst van hoofdelijke aansprakelijkheid, dat Inschrijver daadwerkelijk zelfstandig, voor eigen rekening en risico (zie paragraaf 4.2.2.) en op duurzame wijze heeft beschikt over deze middelen of ervaring gedurende de looptijd van de als referentie ingediende opdracht(en). Het beroep op derden laat de verantwoordelijkheid van de inschrijver voor correcte nakoming van de verplichtingen jegens de gemeente onverlet. Indien inschrijver een beroep heeft gedaan op een derde om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, dient bij inschrijving tevens een UEA van deze derde te worden ingediend.

## 6.6 Kosten inschrijving

De kosten die een Inschrijver heeft gemaakt om in te schrijven, worden **niet** vergoed.

## 6.7 Gestanddoeningstermijn

Voor de Inschrijving geldt een gestanddoeningstermijn van tenminste 90 dagen na inschrijving, met dien verstande dat de Inschrijver die als tweede is gerangschikt, zijn Inschrijving voor nog eens de duur van de wachtkamerbepaling gestand doet.

Indien er een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dient iedere inschrijver de Inschrijving tenminste gestand te doen tot één (1) week na uitspraak in kort geding.

## 6.8 Overzicht in te dienen bescheiden

De Inschrijver dient bij inschrijving de navolgende bescheiden in te dienen:

Onderdelen van de Inschrijving	
1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Zie paragraaf 6.10
2. Referentieformulier	Zie paragraaf 4.2.2
3. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel	Zie paragraaf 6.10
4. Formulier Grondbieding	Zie paragraaf 6.9

Het is Inschrijvers niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de door de Gemeente verstrekte bijlagen, anders dan het invullen van de gevraagde gegevens of informatie op de daarvoor bestemde plaats volgens de verstrekte aanwijzingen. Het ongeoorloofd aanbrengen van wijzigingen in een bijlage leidt tot ongeldigheid van de Inschrijving en uitsluiting van deelname aan de tenderprocedure.

## 6.9 Formulier Grondbieding

Voor de Grondbieding dient gebruik te worden gemaakt van het model zoals opgenomen in bijlage 10. Het formulier Grondbieding dient door de Inschrijver volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het uittreksel van de Inschrijver in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, dat bij Inschrijving ingediend dient te worden. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

## 6.10 Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument

De Inschrijver dient een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in te dienen ten aanzien van verschillende onderwerpen. Indien de Inschrijver een beroep heeft gedaan op een derde om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (zie paragraaf 4.2.2), dient bij inschrijving tevens een UEA van deze derde te worden ingediend. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het bij Inschrijving ingediende uittreksel van de Inschrijver in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de inschrijving. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

De Gemeente heeft op het (als bijlage 11 bijgevoegde) Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) reeds enkele onderdelen ingevuld en toepasselijke onderdelen aangekruist.

Met het UEA verklaart de Inschrijver dat:

- de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden (paragraaf 4.1) niet op hem van toepassing van toepassing zijn; en
- hij voldoet aan de geschiktheidseisen (paragraaf 4.2).

De Gemeente is bevoegd om de juistheid na te gaan van het ingediende UEA. Om de juistheid na te gaan kan de Gemeente vragen om een nadere toelichting of aanvulling op het UEA. De Gemeente zal daarbij aangeven welke onderliggende bewijsstukken de Inschrijver moet overleggen om aan te tonen dat aan de betreffende eis is voldaan.

## **7. BEOORDELING INSCHRIJVINGEN**

### **7.1 Toets op volledigheid en geldigheid**

De Gemeente toetst de (tijdig ingediende) Inschrijvingen allereerst op volledigheid. Indien gevraagde stukken ontbreken kan de Gemeente de Inschrijving ongeldig verklaren. Indien wordt geconstateerd dat een Inschrijving niet volledig is en het betreft een kennelijke fout c.q. eenvoudig te herstellen gebrek, dan stelt de gemeente de betreffende Inschrijver hiervan op de hoogte. Vervolgens wordt de Inschrijver gedurende twee (2) dagen in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde fout te herstellen. De aanvulling c.q. het herstel mag nooit leiden tot een inhoudelijke wijziging van de Inschrijving. Voorts toetst de Gemeente of de Inschrijver voldoet aan de in hoofdstuk 4 gestelde eisen. Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is op de Inschrijver en/of de Inschrijver niet voldoet aan een geschiktheidseis, zal de Gemeente de Inschrijver uitsluiten van deelname aan de tenderprocedure.

Voorts beoordeelt de Gemeente de Inschrijving op geldigheid. De Gemeente heeft het recht om een Inschrijving ongeldig te verklaren indien:

- a. de Inschrijving niet voldoet aan de (overige) eisen gesteld in de tenderleidraad en de overige voor Inschrijving relevante tenderstukken;
- b. aan de Inschrijving voorwaarden zijn verbonden;
- c. de Inschrijver al dan niet opzettelijk onjuiste of onvolledige gegevens of informatie heeft verstrekt;
- d. de bij de Inschrijving ingediende te ondertekenen bescheiden niet door de daarvoor bevoegde persoon en/of anderszins niet rechtsgeldig zijn ondertekend.

### **7.2 Beoordeling Inschrijving**

Na de beoordeling op volledigheid en geldigheid worden de Inschrijvingen beoordeeld op basis van de Grondbiedingen. De beoordeling geschiedt overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 5. De Gemeente stelt de rangorde tussen de Inschrijvers vast, waarbij geldt: hoe hoger de Grondbieding, hoe hoger de plaats in de rangorde. De Inschrijver met de hoogste Grondbieding is de winnaar van deze tender.

### **7.3 Loting bij gelijke Grondbiedingen**

Indien meerdere Inschrijvers een gelijke hoogste Grondaanbieding hebben gedaan, wordt door loting bepaald welke Inschrijver in aanmerking komt voor gunning van de Koopovereenkomst.

De loting wordt uitgevoerd door een notaris ofwel door de Gemeente zelf. Indien de Gemeente zelf de loting uitvoert, zullen de Inschrijvers waartussen wordt geloot, worden uitgenodigd om bij die loting aanwezig te zijn.

### **7.4 Verificatie**

De Gemeente heeft de mogelijkheid om met de winnende Inschrijver een verificatiegesprek te houden. Dit gesprek heeft als doel de Inschrijving zorgvuldig te controleren en verifiëren. Indien een verificatie onsuccesvol is, wordt de Inschrijving terzijde gelegd en de betreffende Inschrijver uitgesloten van verdere deelname. Vervolgens kan Inschrijver nummer 2 in ranking uitgenodigd worden voor een verificatiegesprek. Indien de verificatie van de Inschrijver succesvol is, komt hij in aanmerking voor gunning.

### **7.5 Gunningsbeslissing en opschortende termijn**

De Gemeente maakt de gunningsbeslissing inclusief de Grondbieding van de winnende inschrijver aan alle Inschrijvers bekend. Nadat de Gemeente de beslissing aan de Inschrijvers bekend heeft gemaakt, neemt de Gemeente een opschortende termijn in acht van 10 kalenderdagen. Binnen die termijn gaat de Gemeente niet over tot definitieve gunning. Gedurende die termijn bestaat ook de mogelijkheid tot het maken van bezwaar. Indien een Inschrijver zich niet kan verenigen met de gunningsbeslissing kan zij

hiertegen binnen een termijn van 10 dagen na het bekendmaken van die beslissing bezwaar aantekenen door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de Rechtbank Midden Nederland. Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een Inschrijver niet binnen 10 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de gunningsbeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, hij geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot die beslissing. De Gemeente is in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de gunningsbeslissing.

Nadat de Gemeente de gunningsbeslissing bekend heeft gemaakt, kan zij deze, zolang zij die beslissing nog niet definitief heeft gemaakt, nog wijzigen. De Gemeente kan overgaan tot laatstbedoelde wijziging indien daar naar haar mening goede grond voor is, ook indien er geen bezwaar is gemaakt tegen de voorgenomen gunningsbeslissing. Indien de Gemeente de voorgenomen gunningsbeslissing op de hier genoemde manier wijzigt, zal zij opnieuw een bezwaartermijn in acht te nemen.

Indien de bezwaartermijn is verstreken en er geen bezwaar is gemaakt, dan wel de ingediende bezwaren ongegrond zijn verklaard, kan de Gemeente de Geselecteerde Inschrijver uitnodigen tot het doen van een Inschrijving.

## **7.6 Definitieve gunning**

Indien de opschortende termijn is verstreken en er geen bezwaar is gemaakt, dan wel de ingediende bezwaren door de voorzieningenrechter ongegrond zijn verklaard, kan de Gemeente overgaan tot 'definitieve gunning'.

Indien de Gemeente overgaat tot definitieve gunning dan geschiedt dit als volgt. De definitieve gunningsbeslissing vindt plaats in de vorm van een ondertekende schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de Inschrijver. De Gemeente verzendt de definitieve gunningsbeslissing via elektronische weg Tendered aan de Inschrijver. Door het verzenden van de gunningsbeslissing aanvaardt de Gemeente het aanbod van de winnende Inschrijver zoals bedoeld in artikel 6:217 BW en komt de Koopovereenkomst juridisch gezien tot stand. Voor het stand komen van de Koopovereenkomst is derhalve daarna juridisch gezien geen ondertekening van de Koopovereenkomst meer nodig. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de Koopovereenkomst door beide partijen wordt ondertekend.

## **7.7 Wachtkamerregeling**

De Gemeente zal met de Inschrijver, die een geldige en volledige Inschrijving heeft gedaan en als tweede in rangorde is geëindigd, een wachtkamerovereenkomst aangaan volgens het model dat is bijgevoegd (bijlage 9). In de wachtkamerovereenkomst is onder meer bepaald dat de als tweede in rangorde geëindigde Inschrijver de gestanddoeningstermijn van zijn Inschrijving verlengt voor de duur van de wachtkamerovereenkomst. De Gemeente behoudt zich overeenkomstig de wachtkamerovereenkomst het recht voor om, in geval geen Koopovereenkomst tot stand komt met de winnende Inschrijver, in geval van voortijdige beëindiging van de Koopovereenkomst met de winnende Inschrijver of in geval de Koopovereenkomst met de winnende Inschrijver nietig wordt verklaard of vernietigd, de Koopovereenkomst te sluiten met de Inschrijver waarmee de wachtkamerovereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens Inschrijving. Door in te schrijven verklaart de Inschrijver dat hij bereid is de wachtkamerovereenkomst uit te voeren en de Koopovereenkomst te sluiten, indien de Gemeente daartoe overgaat. Met de definitieve gunning aan de winnende Inschrijver komt deze wachtkamerovereenkomst automatisch tot stand tussen de Gemeente en de Inschrijver die als tweede is geëindigd in rangorde. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de wachtkamerovereenkomst door beide partijen ondertekend wordt.

## 8. PLANNING TENDERPROCEDURE

De onderstaande planning is ter indicatie. De Gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. De in onderstaande planning genoemde tijdstippen zijn Nederlandse tijd.

Datum	Activiteit
6 mei 2025	Publicatie aankondiging op TenderNed
<b>19 mei 2025 om 12.00 uur</b>	<b>Uiterlijke indiening vragen</b>
2 juni 2025	Verstrekking Nota van Inlichtingen
<del>16-30</del> <b>30 juni 2025 om 12.00 uur</b>	<b>Uiterlijke indiening Inschrijvingen</b>
<del>30 juni</del> <u>14 juli</u> 2025	Voorlopige gunningbeslissing
<del>30 juni</del> <u>14 juli</u> 2025 – <del>11-25</del> <u>11-25</u> juli 2025	Bezwaartermijn
<del>14-28</del> <u>14-28</u> juli 2025	Definitieve gunningbeslissing